

TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 162/2024

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 17/09/2024 ore 11,00
Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa GALIOTO MARIANNA**



RELAZIONE DI STIMA
Lotto 1 Beni in MILANO
Via Daniele Ricciarelli, 24
Appartamento con cantina piano S1-PT scala E

Esperto alla stima: Arch. Mariella Sporzon
Via Leone XIII°, 9 2021 Bollate Mi cell. 3297504308 - mariella.sporzon@gmail.com pec: sporzon.7746@oamilano.it
Codice fiscale e P.Iva: SPRMLL61R611602Q - 07059160965



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

LOTTO UNICO : Appartamento con cantina

Beni in MILANO Via Daniele Ricciarelli, 24 piano S1-T scala E

Categoria: **A4** Abitazione di tipo popolare

Dati Catastali appartamento: **foglio 337, mappale 71, subalterno 701**

Stato occupativo

alla data del sopralluogo effettuato il 24/04/2024 l'unità immobiliare risultava occupata dal signor [REDACTED] qualificatosi come figlio degli esecutati.

Contratti di locazione in essere

Da verifiche presso l'Agenzia delle Entrate Milano 4 non risultano contratti di locazione in essere.

Proprietari

1/2 di piena proprietà a nome [REDACTED] nata il 24/04/1967 a [REDACTED]

cod.fiscale [REDACTED]

1/2 di piena proprietà a nome [REDACTED] nata il 14/04/1964 a [REDACTED]

cod.fiscale [REDACTED]

Prezzo al netto delle decurtazioni da libero: € 104.300,00



LOTTO UNICO**(Appartamento con cantina)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI (All. 1 catastale e visure)****1.1. Descrizione del bene**

L'appartamento è sito al piano terra/rialzato scala E identificato dal nr. 80, di un fabbricato condominiale di 5 piani fuori terra oltre sottotetto e uno seminterrato, in via Daniele Ricciarelli, 24 a Milano. L'accesso all'appartamento avviene da scala interna allo spazio condominiale, non è presente l'ascensore. L'appartamento è costituito da cucinino, soggiorno con accesso al balcone che affaccia su viale Aretusa, camera con finestra su spazi condominiali, bagno con finestra su "ballatoio". In parte del soggiorno è stata realizzata una zona soppalcata utilizzata come "letto", la stessa non è supportata da autorizzazione edilizia. All'appartamento è annesso un vano di cantina al piano seminterrato da cui si accede direttamente dal piano terra/rialzato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato sul bene

Pignoramento trascritto a Milano 1 il 19/02/2024 ai nn. [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà a nome [REDACTED] nata il 24/04/1967 a [REDACTED] cod.fiscale [REDACTED] e per la quota di 1/2 di piena proprietà a nome [REDACTED] nata il 14/04/1964 a [REDACTED] cod.fiscale [REDACTED]

1.3. Eventuali comproprietari: nessuno

1.4 Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano Via Daniele Ricciarelli, 24 piano T-S1 Intestato a [REDACTED] sopra generalizzate;

- dati identificativi e classamento: **foglio 337, mappale 71, subalterno 701** Categoria **A4**

Abitazione di tipo popolare, classe 3, consistenza 4 vani, Totale 47 mq, rendita catastale € 304,86.

- dati derivanti da: Visura attuale per Immobile del 26/03/2024 e Scheda catastale presentazione del 17/06/2004 n. [REDACTED] e nuova richiesta del 27/03/2024 n. [REDACTED]

1.5. Coerenze come da rogito (da nord in senso orario):

dell'appartamento n. 80: appartamento n. 79 di proprietà di terzi, corridoio comune da cui si accede, enti comuni, appartamento n. 97 di proprietà di terzi, Viale Aretusa.

della cantina n. 80: cantina n. 81 di proprietà di terzi, enti comuni, cantina n.79 di proprietà di terzi, corridoio comune da cui si accede.

1.6. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: nulla

2 DESCRIZIONE DEI BENI (All.2 doc. fotografica)**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

quartiere San Siro oggetto di rigenerazione abitativa e sociale, al fine di migliorare la vivibilità di quest'area di Milano, da parte di Regione Lombardia e Aler.

Fascia/zona: periferica Viale Aretura/Selinunte

Destinazione: residenziale



Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico

Caratteristiche zona: il fabbricato, di cui è parte il bene in oggetto, è nel Quartiere Segesta/Aretusa/Vespri Siciliani, Milano (MI) posto a ovest del centro cittadino.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziale, caratterizzata da gruppi di edifici in linea di edilizia economica/popolare (Case dell'Istituto Fascista Autonomo per le Case Popolari degli anni '30)

Principali collegamenti pubblici: linee di superficie n. 98 – 63 – 80 - 49 (autobus) e n. 16 (tram), entro 500 m., fermata MM1 Gambara entro 1 Km. Collegamento alla rete autostradale: in prossimità della via Novara che conduce al raccordo tangenziale A50.

Servizi offerti dalla zona: Ospedale S. Carlo (buono), Scuole (ottimo), negozi di primaria necessità (ottimo); centri commerciali (buono); edifici di culto (ottimo); servizi di prima necessità (buono).

2.2. Caratteristiche descrittive esterne.

L'edificio rientra in un complesso di edifici residenziali a carattere popolare dell'allora IACP ora ALER e nello specifico il fabbricato in questione individuato negli atti edilizi autorizzativi come lotto B Fabbricato 1 scala E, di 5 piani fuori terra più uno seminterrato oltre sottotetto, dotato di ampi spazi interni condominiali a verde.

Dalla visura del collaudo del 01/05/1942 si evince che le fondazioni sono in calcestruzzo, mentre la muratura in elevazione, perimetrale e di colmo è in cotto. Solai in travetti di conglomerato di c.a. con interasse di 60 cm uniti da tavella laterizio speciale, soletta e tavellina per il plafone nella parte inferiore. I solai dei ballatoi sono formati da travetti di calcestruzzo di c.a. e camera d'aria di forati. Facciate intonaco malta strollata e colorata, zoccolo in malta di cemento martellinato.

Il complesso condominiale è dotato di accesso pedonale e carraio, ed è caratterizzato da ampi spazi condominiali quali aree a verde con aiuole, alberi di alto fusto, spazi ecologici e passaggi pedonali sui quali affacciano gli ingressi alle singole scale.

2.3. Caratteristiche descrittive interne Appartamento identificato con il numero 80:

- esposizione: su Viale Aretusa la zona giorno e su spazi interni a verde la camera da letto;
- pareti: tinteggiate e parzialmente in ceramica nel bagno e nel cucinino;
- pavimenti: in piastrelle in ceramica tipo marmette, in linoleum nel bagno e nel "soppalco";
- infissi esterni: in legno con vetro semplice e tapparelle in plastica;
- porta d'accesso: blindata vecchia tipologia;
- porte interne: miste in legno e legno con inserto in vetro singolo;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: parzialmente a vista, funzionante da certificare;
- impianto termico: riscaldamento condominiale a metano con radiatori in ghisa e tubazioni a vista;



- acqua calda sanitaria: prodotta da boiler in bagno;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, videt e doccia in cattivo stato di manutenzione con presenza di infiltrazioni;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: diverse altezze;
- condizioni generali dell'appartamento: **scarse**, richiede interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per la presenza di **infiltrazioni generalizzate** in tutto l'appartamento. **Inoltre si rilevano molte tubazioni a vista e prese elettriche non a norma. Le porte interne e le pavimentazioni sono usurate.**

Cantina al piano S1 identificata con il n. 80:

- porta d'accesso: in legno
- pavimento: in battuto di cemento

2.4. Certificazioni di idoneità statica: da mail [REDACTED] del 17/04/2024 non risulta redatto.

2.5. Certificazione energetica: da consultazione sul sito regionale CENED non risulta depositato alcun attestato relativo al sub in questione.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti: non fornite.

Per quanto non espressamente indicato si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

3 STATO OCCUPATIVO (All. 3 Agenzia delle Entrate)

3.1. Detenzione del bene

alla data del sopralluogo effettuato il 24/04/2024 l'u.i. era occupata dal signor [REDACTED] qualificatosi come figlio degli esecutati.

3.2. Esistenza contratti di locazione :

Da verifiche presso l'Agenzia delle Entrate Milano 4 non risultano contratti di locazione depositati.

4 PROVENIENZA (All. 4 Atto compravendita)

4.1. Attuali proprietari

Atto di compravendita del 24/06/2004 rep. nn. [REDACTED] Notaio [REDACTED] in Milano, trascritto a Milano 1 il 06/07/2004 ai nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED] nata il 13/01/1945 a [REDACTED] cod.fisc. [REDACTED]

4.2. Precedenti proprietari

Dichiarazione di successione, presentata all'ufficio del Registro di Milano il 05/03/2001 n. [REDACTED] trascritta a Milano 1 il 07/07/2001 al n. [REDACTED] di formalità; favore: [REDACTED] per l'intera piena proprietà; contro: [REDACTED] nata a [REDACTED] il 07/02/1907 deceduta il 24/03/1991.



Accettazione tacita di eredità, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 23/05/2024 al n. [REDACTED] di formalità, a favore di [REDACTED] nata a [REDACTED] il 13/01/1945, per l'intera piena proprietà e contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il 07/02/1907, deceduta il 24/03/1991 per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 5 ispezioni ipotecarie)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio [REDACTED] e da ulteriori indagini effettuate dalla scrivente, dall'implementazione dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - per immobile alla data del 26/03/2024 si evince:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: nulla di rilevato

5.2. Domande giudiziali o altre trascrizioni: nulla di rilevato

5.3. Misure Penali: nulla di rilevato

5.4. Convenzioni matrimoniali, provvedimento d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite : nulla di rilevato

5.5. Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: nulla di rilevato

5.6. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

5.6.1. Ipoteca

Iscritta a Milano 1 il 06/07/2004 nn. [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di finanziamento del 24/06/2004 rep. [REDACTED] Notaio [REDACTED] in Milano, a favore di [REDACTED] con sede in Bologna, contro il sig. [REDACTED] nata il 24/04/1967 a [REDACTED] cod.fiscale [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] nata il 14/04/1964 a [REDACTED] cod.fiscale [REDACTED] rispettivamente per la quota di ½ ciascuna, capitale € 140.000,00 Totale € 280.000,00.

5.6.2. Pignoramento:

trascritto il 19/02/2024 n. 10867/8126 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1, a favore di [REDACTED] con sede a Conegliano (TV) cod.fisc. [REDACTED] e contro [REDACTED] sopra generalizzate, rispettivamente per la quota di ½ ciascuna, in forza di verbale di pignoramento immobiliare n. [REDACTED] emesso dal Tribunale di Milano il 05/02/2024.

Sezione D: trascritto per un credito di € 78.265,49.

5.7. Altre trascrizioni: nulla di rilevato

5.8. Eventuali note/osservazioni: Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobile alla data del 26/03/2024 (all. 5-Ispezioni ipotecarie) ad integrazione del precedente certificato notarile in atti.



6 CONDOMINIO (All. 6 informazioni condominiali)

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail ai vari uffici [REDACTED] di Milano che amministra il condominio: la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente. Si riportano le informazioni reperite.

6.1. Spese di gestione condominiale e insolute

- il fabbricato è stato realizzato con fondi propri dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari;
- millesimi alloggio 9,33;

6.1.1. da mail del 17/04/2024 ufficio Vendite Assegnatari [REDACTED]

- le **spese** preventive (conguagli non ancora contabilizzati) e insolute per la gestione 2023 sono pari a € 1.759,00 oltre Iva; le spese preventive 2024 sono pari a € 1.664,00 oltre Iva;
- non essendo costituito il condominio, la partecipazione alla ripartizione delle sopra elencate spese viene determinato sulla base della metratura dell'immobile; nel caso specifico l'immobile presenta una metratura pari a 37,440 mq.

6.1.2. da mail del 22/05/2024 Settore Gestione Condominii e Autogestioni 2 [REDACTED]

In merito alla **manutenzione straordinaria**: *".... dalle evidenze contabili risulta il debito di € 1.663,89 quale pro-quota dell'intervento di bonifica amianto sostenuto da [REDACTED] nel 2017. A seguito di messa in mora e ricorso presso Giudice di Pace con esito negativo, è attualmente instaurata una causa con incarico all'Avv. [REDACTED] la causa è stata aggiornata al 24.09.24 ore 10,30 per la discussione."*

6.2. da mail del 22/05/2024 Settore Sicurezza Patrimonio [REDACTED]

In merito alla presenza di **amianto**: *".... rimane l'amianto di matrice compatta rinvenuto per le colonne di scarico acque reflue e altri condotti verticali al servizio di apparecchi scaldacqua, che peraltro nell'intervento di bonifica effettuato hanno subito in parte, trattamento con incapsulante fissativo al fine di conservarne il più possibile la loro integrità.... non ci sono in programma ulteriori interventi di bonifica."*

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.3. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Regolamento Condominiale assente

6.4. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

non accessibile per la presenza di scale e mancanza dell'Ascensore.



7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (All.7 atti edilizi)

Il fabbricato, di cui è parte il bene in oggetto, è azzonato, secondo il PGT di Milano, in ADR- Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Titolo II- Capo V)- Tessuti urbani compatti a cortina (Art. 21).

L'immobile **non** è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020, in quanto edificato dall'allora Istituto Autonomo per le Case Popolari con finanziamenti propri.

7.1. Pratiche edilizie e Agibilità:

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato **anteriormente al 1 settembre 1967**, in virtù dei seguenti titoli edilizi:

licenza edilizia atti ██████████ del 3/03/1941 n. ████████ rilasciata all'Istituto Fascista Autonomo per le case popolare della provincia di Milano. Quartiere Nazario Sauro Lotto B.

7.2. Agibilità: licenza di occupazione del fabbricato n° ████████ del 03/02/1958 (Atti PG ████████ – EP ████████ del 1953) rilasciata a IACPM;

7.3. - Conformità edilizia appartamento e cantina

Alla data del sopralluogo 24/04/2024 i beni in oggetto risultano sostanzialmente corrispondenti ai tipi grafici planimetrici allegati alla licenza edilizia (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta), **tranne** per la realizzazione di un soppalco in parte del locale soggiorno, accessibile con scaletta in legno, da regolarizzare (allo stato attuale l'altezza è inferiore alla norma) o rimettere in pristino lo stato autorizzato.



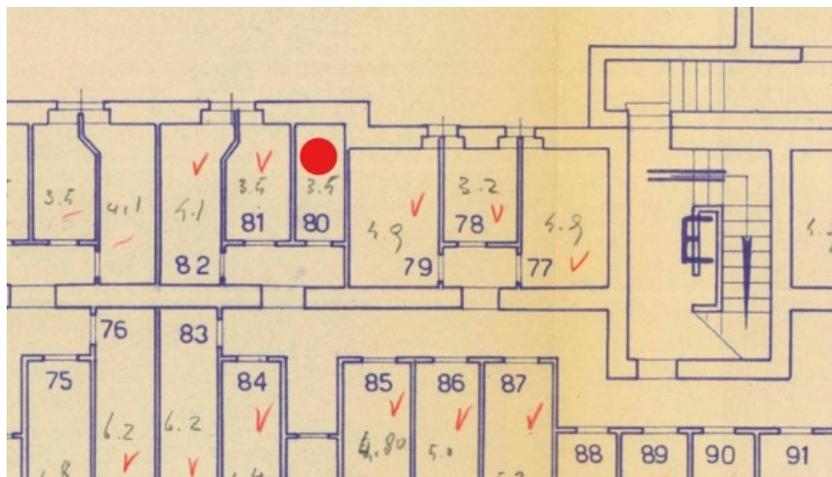
7.4. - Conformità catastale appartamento e cantina

Alla data del sopralluogo 24/04/2024 l'appartamento è risultato sostanzialmente corrispondente



alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 17/06/2004 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta), mentre la cantina ha l'orientamento da ruotare di 180°.

Stralcio piano cantinato fornito da ALER e verificato:



Non si dichiara quindi la conformità edilizia e catastale dell'appartamento e della cantina, le difformità andranno sanate/regolarizzate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento. I costi necessari alle regolarizzazioni tecniche e documentali atte alla dichiarazione di conformità edilizia dell'unità immobiliare e all'orientamento della cantina, sanzioni, varie ed eventuali anche non segnalate, da verificare in via cautelativa con l'ufficio tecnico Edilizia Privata del Comune di Milano, si preventivano in circa € 3.000,00.

I costi per l'eventuale rimessa in pristino dello stato di fatto autorizzato sono da considerarsi inclusi nella valutazione di stima dell'immobile.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Sup.Lorda mq arrotondata	Superficie commerciale mq	Coeff.	Superficie omogeneizzata arrotondata mq
Lotto 1 Appartamento con cantina	43,45			43,45
disimpegno	4,90			



bagno	3,90			
camera	15,30			
soggiorno	16,80			
cucinino	2,55			
balcone		1,95	30,00%	0,58
Cantina		3,25	25,00%	0,80
Totale arrotondato				44,83
<i>La superficie del sottoparco non rientra nel calcolo in quanto non autorizzata</i>				
<i>Comprensivo degli spazi comuni e area pertinenziale a verde. Salvo errori ed omissioni</i>				

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale con una forte presenza di case popolari degli anni '30, della manutenzione dell'intero complesso condominiale, della tipologia del compendio, della vetustà dell'edificio, **delle pavimentazioni interne degli anni '50 e del linoleum in scarse condizioni, degli infissi interni con vetro semplice, della necessità di interventi di manutenzione ordinaria per la presenza di infiltrazioni generalizzate,** delle condizioni igienico-sanitarie, **della dotazione d'impianti da mettere a norma e della mancanza delle certificazioni di conformità,** della necessità di richiedere la conformità edilizia, e per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni, rapportandolo alle criticità sopra indicate. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

- Valori relativi all'Agenzia delle Entrate

Periodo: 2-2023 Zona: D16 Periferica/SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI

Lotto 1: abitazione tipo economico normale

Valore minimo al mq € 2.000,00 Valore massimo al mq € 2.650,00

- **Borsino Immobiliare** (Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali)

Lotto 1: abitazioni in stabili di 2° fascia

Valore medio al mq € 3.133,00

Valori di vendita mercato Immobiliare

non è possibile fare un raffronto con i valori di vendita degli immobili residenziali nella zona



San Siro in quanto sfalsati dalla presenza di tipologie miste che comprendono immobili in buono stato e immobili “popolari” in pessime condizioni di manutenzione (come nel caso in oggetto).

9.3. Valutazione

ID	Immobile	Sup. di riferimento mq	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota €
Lotto 1	Appartamento e cantina	44,83	2.600,00	116.558,00
<i>Nella quantificazione è da considerarsi compresa la quota parte di spazi comuni e area pertinenziale a verde</i>				

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

LOTTO 1 – APPARTAMENTO CON CANTINA	
Importo della stima a seguito dell'adeguamento e correzioni del 5%	€ 110.730,10
Deduzione costi indicativi regolarizzazione edilizia / catastale	€ 3.000,00
Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come preventivate e comunicate	€ 3.423,00
Importo della stima/Prezzo base d'asta del Lotto 1 libero (arrotondato)	€ 104.300,00

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

nulla

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

null'altro da segnalare

Il sottoscritto Arch. Mariella Sporzon dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia agli esecutati a mezzo mail

████████████████████



Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Bollate li: 12/06/2024

l'Esperto Nominato
arch. Mariella Sporzon

ALLEGATI

1. scheda catastale e visura storica immobile
2. descrizione fotografica
3. agenzia delle entrate
4. atto di compravendita
5. ispezioni ipotecarie
6. informazioni condominiali
7. atti edilizi

